

令和元年度 江津市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和2年5月

江津市（島根県）

○計画期間：平成27年4月～令和3年3月（6年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和元年度終了時点（令和2年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は平成27年3月に計画の認定を受け、「人がつながる まちがにつながる さんかくタウン」を基本理念に掲げ各種事業に取り組んでいる。

民間事業では金融機関の建替えやビジネスホテルの建設事業、空き店舗活用事業による新規出店が進み、ビジネスプランコンテストで提案されたアンテナカフェ52がオープンするなど中心市街地における民間投資が活発化し、新規店舗出店数は目標値を超える19店舗となっている。また、駅前地区ゾーンでは、商店会による定期市が行われ、活性化に向けた取組みが続いている。

公共事業では江津駅前に公共公益複合施設（江津ひと・まちプラザ「パレットごうつ」）が竣工し、平成28年8月からオープンしている。周辺道路の改良工事の遅れにより、目標指標である歩行者・自転車通行量は一時減少していたが、工事完了に伴い、平成29年度は7万9千人、平成30年度は8万8千人の利用があり、計画策定当初に見込んでいた年間5万人を上回る状況が続いている。今後は公共公益複合施設の集客力をまちに還元し、創業支援に注力することによって更なる新規出店を促し、新しいにぎわいを創出することで通行量の増加を図りたい。

居住人口については少子・高齢化の進行によって計画策定当初の見込みより大幅な減少が続く、歯止めがかからない状況にある。そうした中で着手が遅れている中心市街地共同住宅供給事業を着実に進めるとともに、令和元年度に追加したソフト対策を一層推進する必要がある。

今後の中心市街地の活性化については、コンパクトなまちづくりを進めながら、引き続きソフト、ハード両面における事業の着実な実施を行うことで目標達成を目指すとともに、中心市街地に人の流れが増加し、周辺の商店街への回遊性を高め、街なかのにぎわい向上を図りたい。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（基準日：毎年度1月1日）

（中心市街地 区域）	平成26年度 （計画前年度）	平成27年度 （1年目）	平成28年度 （2年目）	平成29年度 （3年目）	平成30年度 （4年目）	令和元年度 （5年目）	令和2年度 （6年目）
人口	1,355人	1,301人	1,269人	1,252人	1,227人	1,204人	
人口増減数	5人	△54人	△32人	△17人	△25人	△23	
自然増減数	△24人	△28人	△30人	△20人	△12人	△12人	
社会増減数	29人	△26人	△2人	3人	△13人	△11人	
転入者数	117人	57人	62人	66人	82人	75人	

## 2. 令和元年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

歩行者・自転車については、道路改良事業の遅延や、JR三江線の廃線による来街者の動線の変化なども重なり、目標値には達していない。しかし、パレット江津や宿泊施設の集客数をはじめ、商店街で聴かれる声からは、確実に来街者が戻ってきていることがうかがえる。現に令和元年度は計画期間中ではじめて基準値を回復し、近年増加傾向が定着してきていることから、今後もパレットごうつを中心としたソフト事業が予定どおり推進され、目標値が達成できることを期待する。

新規出店者については着実に増加しており、市、NPO、金融機関、商工会議所など一体となった創業支援事業が実を結んだ結果と考える。

中心市街地区域内の居住人口は1,201人（R2.3.31現在）で目標値に遠く、基準値（平成26年度）よりも10.4%の減少となった。これは全国的に、特に地方における少子高齢化による自然減少の現われに加えて、最も効果が期待された主要事業「中心市街地共同住宅供給事業」の遅延が大きな理由と考えられるが、令和元年度に改めて当該事業の実現に向けた見直しがなされ、新たな事業計画が示されたことから、その円滑な遂行と効果の発現を期待したい。

令和元年度 中心市街地活性化協議会は、総会1回、運営委員会2回、外、諸会議を開催し、官民で中心市街地に関する情報共有や連携した取り組みを行うことができた。居住人口の減少など課題は大きいですが、基本計画の効果は徐々に浸透しつつあると評価する。

## II. 目標ごとのフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
人が集い交流するにぎわい空間	歩行者・自転車通行量	986人/日 (H26)	1,376人/日 (R2)	1,071人/日 (R元)	B	③	③
	新規店舗出店数	11店舗 (H21~25)	14店舗 (H27~R2)	19店舗 (H27~R元)	A	①	①
住みたい、住み続けたい快適 居住空間	中心市街地の人口	1,340人 (H25)	1,498人 (R2)	1,201人 (R元)	C	④	④

< 基準値からの改善状況 >

A：目標達成、B：基準値達成、C：基準値未達成

< 取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類 >

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

## 2. 目標達成見通しの理由

「歩行者・自転車通行量」については、基準値である986人に対し、公共公益複合施設周辺の道路整備期間中の平成28年度は741人まで減少したが、工事完了後は増加に転じており、令和元年度の通行量は基準値を上回る1071人まで回復している。通行量の増加が見込まれる事業としていた「中心市街地共同住宅供給事業」が計画の見直しにより計画期間内の完成及び効果発現が望めなくなった一方で、公共公益複合施設やビジネスホテルの利用者が計画策定当初の見込みより大幅に増加していることから、令和元年度に追加した「まちなか交流イベント支援事業」を推進し、多様な来街機会を提供することで目標達成は可能と見込んでいる。

「新規店舗出店数」については、空き店舗活用事業等の助成金を利用し、目標値を超える出店数となっている。

「中心市街地の人口」については、当初の見込みより自然減による人口減少が進行している傾向にあるが、「中心市街地共同住宅供給事業」の計画を見直す必要が生じ、上述のとおり計画期間内の完成及び効果発現は望めない状況になっている。東高浜地区密集整備事業などと連携した新築支援策や、令和元年度に追加した「空き家活用促進事業」など、居住、定住促進に向けたソフト事業をより一層推進する必要がある。

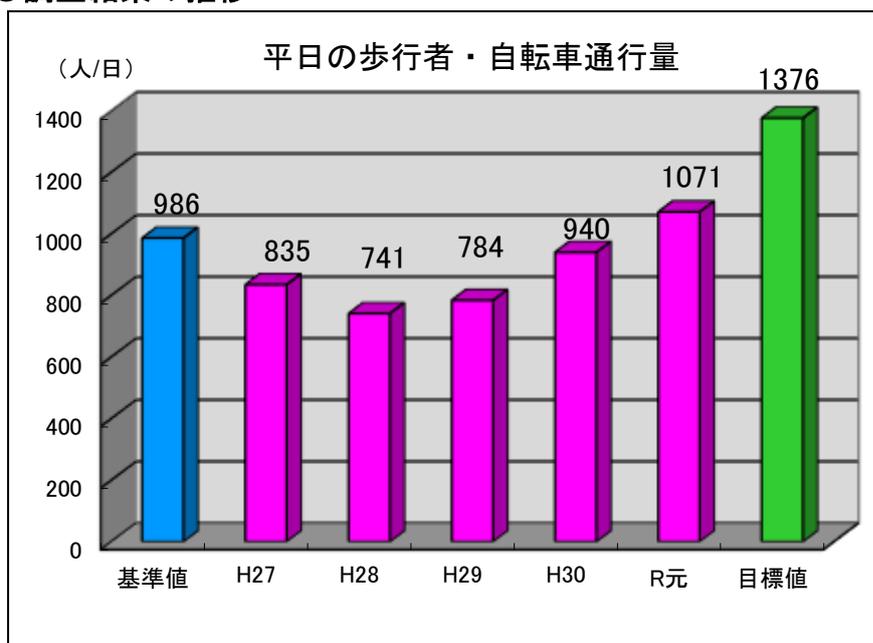
## 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回から変更はない。

#### 4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

「平日の歩行者・自転車通行量」※目標設定の考え方基本計画 P53～P55 参照

##### ●調査結果の推移



年	(単位)
H 26	986 (基準年値)
H 27	853
H 28	741
H 29	784
H 30	940
R 元	1071
R 2	1376 (目標値)

※調査方法：毎年4月の平日に2地点において7～19時で計測

※調査月：平成31年4月

※調査主体：江津市

※調査対象：中心市街地の2地点（あけぼの通り南側、片倉通り）における歩行者および自転車の通行量

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 公共公益複合施設建設事業（江津市）

事業実施期間	平成24年度～平成28年度【済】
事業概要	江津の玄関口である駅前を市民交流の拠点とするため、市民交流センター機能、総合福祉センター機能、子育て支援機能、観光案内機能を有する公共公益複合施設を整備し、子どもから高齢者まで様々な世代の交流、情報交換や、様々な活動を行う場を創出する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第2期江津地区））（国土交通省）（平成24年度～平成28年度）
事業効果及び進捗状況	平成28年8月にオープンし、平成30年度は約8万8千人（平均243人/日）の集客効果があった。周辺道路工事の影響により歩行者・自転車通行量は一時的に減少していたものの、舗装工事が完了したことにより通行量は増加に転じており、本事業の効果は今後も見込まれる。
事業の今後について	施設によるイベントや各種講座などソフト事業を充実して情報発信を図り、一層の来街機会の創出に努める。

②. 中心市街地共同住宅供給事業（市営）（江津市）

事業実施期間	令和2年度～令和5年度【未】
事業概要	建て替えが予定されている地区外の市営住宅1団地の建て替えを中心市街地内で行い、12戸の住宅を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第3期江津地区））（国土交通省）（令和2年度）]
事業効果及び進捗状況	公営住宅に居住する人口を91.6人と想定しており、居住者による通行量を91.6人/日と見込んでいる。平成27年に市内の県営住宅で建物の傾斜が判明し、建替え移転先が必要となったことから、本市が計画していた市営住宅と合築することについて検討に時間を要してきた。そうした中、令和元年度に双方合意に至ったが、建設工事は計画期間中に完成せず、効果発現は見込めない状況である。
事業の今後について	中心市街地の居住人口を確保する上で重要な事業であることから、今後も確実に事業推進を図り、早期の完成を目指す。計画期間内においては、まちなか交流イベント支援事業によりパレットごうつを中心としたイベントの開催を促進し、来街者を増やす取り組みにより通行量の確保を目指す。

③. 宿泊施設建設（株江津未来開発）

事業実施期間	平成27年度【済】
事業概要	ビジネスホテルの建設
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	平成27年12月に営業を開始し、令和元年度の稼働率は、平均で89.5%となっている。周辺道路工事の影響により歩行者・自転車通行量は一時的に減少していたものの、舗装工事が完了したことにより通行量は増加に転じており、本事業の効果は今後も見込まれる。
事業の今後について	周辺の店舗やイベント情報等の発信により、まちなかへの外出機会の増加に努める。

④. 駐車場整備（江津市）

事業実施期間	令和元年度～令和2年度【実施中】
事業概要	中心市街地の来街者及び新たに整備される公共公益複合施設の利用者のために、県道江津港線沿いに駐車場の整備を行う。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備事業（第3期江津地区））（国土交通省）（令和元年度～令和2年度）
事業効果及び進	駐車場整備により、あけぼの通りの通行量として146.5人/日を見

捗状況	込んでいたが、当初計画した用地の取得ができなくなった。そのため、代替りの用地探しに時間を要してきたが、新たな用地の確保について地権者の合意を得ることができ、実施設計を行った。
事業の今後について	令和2年度中に用地を取得し、駐車場整備を完了する。

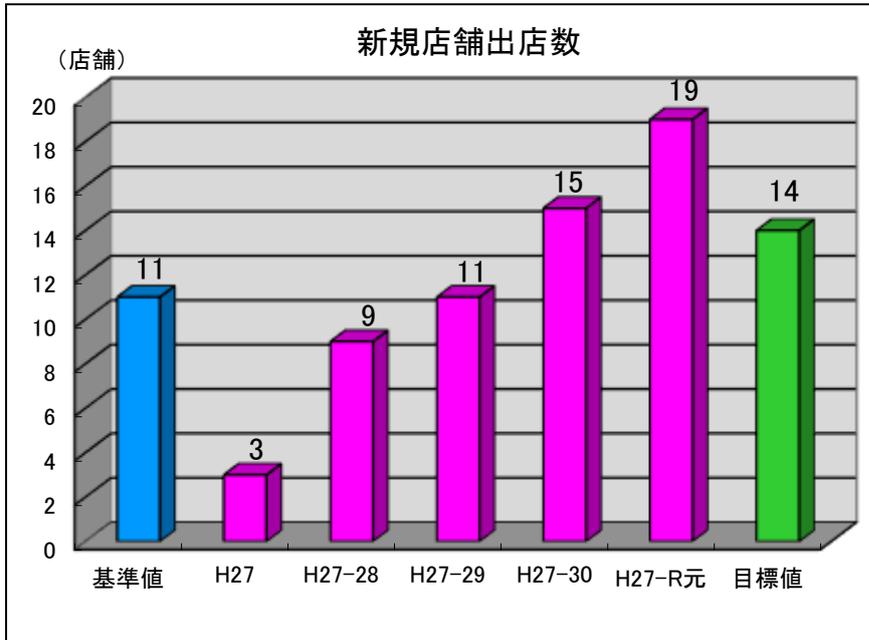
**●目標達成の見通し及び今後の対策**

「歩行者・自転車通行量」については、公共公益複合施設の周辺道路の整備期間において基準値である986人に対し、平成28年度は741人まで減少した。一方で、周辺道路の歩行空間が整備され、まちを回遊する環境も整ったことから平成30年度以降の通行量は回復し、令和元年度は基準値を上回っている。また、公共公益複合施設やビジネスホテルの利用者は、計画策定当初の見込みを大幅に超えている。

とりわけ、公共公益複合施設については利用者が年々増加していることから、駅前ゾーンの商業価値は高まっているものと考えられる。公共公益複合施設で実施する既存の市民交流広場活用事業やGOつくる大学、駅前マルシェに加え、令和2年度から実施するまちなか交流イベント支援事業によって外出機会を増やすとともに、空き店舗活用事業によってさらに新規出店の促進に努めることで、施設からまちへ回遊する人を増やし、目標を達成することは可能であると見込んでいる。

「新規店舗出店数」 ※目標設定の考え方基本計画 P56～P57 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H 21-25	11 (基準年値)
H 27	3
H 27-28	9
H 27-29	11
H 27-30	15
H27- R元	19
H27- R2	14 (目標値)

※調査対象：駅前地区ゾーン 8 店舗、商業集積ゾーン 6 店舗、合計 14 店舗を見込む

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 空き店舗活用事業（江津市）

事業実施期間	平成24年度～【実施中】
事業概要	中心市街地内に新たに新店を出す際に必要な改装費及び家賃の一部を補助する。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（平成27年4月～令和3年3月）
事業効果及び進捗状況	令和元年度の活用実績は4件であった。引き続き出店希望者の相談業務や空き店舗調査の結果などについて広報を行うことで、さらに効果が期待できる。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の活力向上と来街者の増加に向け、出店数をさらに伸ばすよう事業を一層推進する。

②. コンテナショップ建設事業（G-works）

事業実施期間	平成30年度【済】
事業概要	ビジネスホテルが立地している土地に隣接した倉庫跡地を活用し、飲食店を建設する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進	本市の中心市街地に見られなかった個性的な店舗の出店により、駅

捗状況	前ゾーンに新しいイメージを加えることができた。このことから、これまでと異なる客層の取り込みが進み、新たな店舗の出店を誘発する効果が期待できる。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の魅力向上と来街者の増加に向けてPRを行う。

### ③. グリーンモール環境整備事業（協同組合グリーンモール）

事業実施期間	実施しない
事業概要	商業核として魅力ある店舗づくりとサービス機能向上による市民の利用促進を図るため、グリーンモール内の空き区画を活用した高齢者が集う場所の提供及び島根県内特産品のアンテナショップを整備するなど店舗の再編や店内動線などのリニューアル整備を行う。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	協同組合グリーンモールは平成29年1月で閉店し、(株)イズミによるゆめタウンごうつへと事業承継された。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は既に達成しており、基本計画から本事業は削除することとする。「空き店舗活用事業」を一層推進することで、出店数のさらなる増加を目指す。

### ④. アンテナカフェ 52（NPO 法人てごねっと石見）

事業実施期間	平成28年度【済】 [認定基本計画：平成27年度～]
事業概要	空き店舗を改修し、アンテナカフェとしてワーキングスペース及びカフェを整備、運営する。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生加速化交付金（内閣府）（平成27年度～平成28年度）
事業効果及び進捗状況	平成29年4月に建物1階をカフェ、2階をレンタルスペースとして整備し、オープンした。カフェは、江津市が主催するビジネスプランコンテスト入賞者が運営しており、起業を志す人へのアピール効果により新たな出店への波及効果が期待できる。また、昼間営業の店舗が少ない中、歩行者の増加に寄与している。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の魅力向上と起業・新規出店の増加に向けてPRを行う。

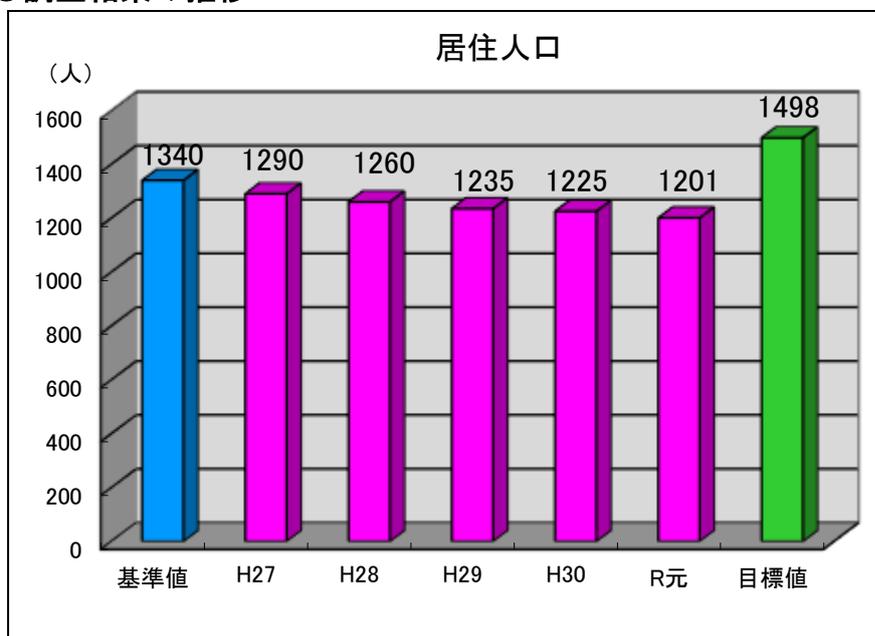
#### ●目標達成の見通し及び今後の対策

「新規店舗出店数」については、空き店舗活用事業等の助成金が順調に活用され、目標値を超える出店数となっている。今後も出店希望者に対する情報提供や相談業務等を細やかに行うことで実績を伸ばし、さらに、魅力ある店舗づくりを支援することで来街

者の増加に繋げていきたい。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P58～P60 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H 25	1340 (基準年値)
H 26	1330
H 27	1290
H 28	1260
H 29	1235
H 30	1225
R 元	1201
R 2	1498 (目標値)

※調査対象：中心市街地区域内における居住人口

※調査月：毎年度3月31日

※調査方法：住民基本台帳

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中心市街地共同住宅供給事業（市営）（江津市）【再掲】

事業実施期間	令和2年度～令和5年度【未】
事業概要	建て替えが予定されている地区外の市営住宅1団地の建て替えを中心市街地内で行い、12戸の住宅を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第3期江津地区））（国土交通省）（令和2年度）
事業効果及び進捗状況	公営住宅に居住する人口を91.6人と想定しており、居住者による通行量を91.6人/日と見込んでいる。平成27年に市内の県営住宅で建物の傾斜が判明し、建替え移転先が必要となったことから、本市が計画していた市営住宅と合築することについて検討に時間を要してきた。そうした中、令和元年度に双方合意に至ったが、建設工事は計画期間中に完成せず、効果発現は見込めない状況である。
事業の今後について	中心市街地の居住人口を確保する上で重要な事業であることから、今後も着実に進捗させるとともに、早期の完成を目指す。計画期間内においては、中心市街地への転居・転入を促すため、「中心市街地

	新築住宅取得事業」や「空き家活用促進事業」などのソフト事業を推進し、居住人口の増加に資するよう対策を講じる。
--	--

②. 東高浜地区密集市街地整備事業（江津市）

事業実施期間	平成19年度～令和8年度【実施中】
事業概要	駅前地区ゾーンに立地している密集市街地である東高浜地区において、道路整備等を行いながら、良好な居住環境の整備を段階的に進める。
国の支援措置名及び支援期間	防災・安全交付金（地域住宅計画に基づく事業（住宅市街地総合整備事業））（国土交通省）（平成24年度～令和2年度）
事業効果及び進捗状況	本事業により居住人口20人（5区画×4人）の増加を見込み、事業推進を図っている。令和元年度の新築件数は0件であったが、街路整備を計画どおり進め、良好な居住環境の整備に寄与した。
事業の今後について	東高浜地区を対象として取り組んだ地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業の成果を踏まえ、未利用地や空き家の活用が図られるよう関係者と協力して取り組む。

③. 石州赤瓦利用促進事業（江津市）

事業実施期間	平成17年度～【実施中】
事業概要	重点候補地区となっている駅前地区ゾーンにおいて、屋根の実面積が30㎡以上となる建築物の新築、増築、大規模修繕（屋根替え）などをされる建物所有者に石州瓦の資材費の一部を補助する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業））（国土交通省）（平成30年度～令和2年度） 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業と一体の効果促進事業）（国土交通省）（平成24年度～平成29年度）
事業効果及び進捗状況	「中心市街地新築住宅取得事業」とあわせて23件の新築を見込んでいるが、令和元年度の助成金申請件数は0件であった。
事業の今後について	「空き家活用促進事業」、「中心市街地新築住宅取得事業」とあわせてアピールし、住宅新築の一層の促進を図る。また、重点候補地区となっている駅前地区の重点地区への指定に向けて関係者との検討を進める。

④. 中心市街地新築住宅取得事業（江津市）

事業実施期間	令和元年度～令和3年度【実施中】
事業概要	中心市街地において新築住宅を取得した者に対し費用の一部を助成する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし

事業効果及び進捗状況	住宅新築を促進することで居住人口72人の増加を見込んでいる。令和元年度に事業着手し、助成金申請件数は2件であった。
事業の今後について	事業のPRを図るとともに、中心市街地内の未利用地を活用した宅地供給について関係者と協力して取り組む。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「中心市街地の人口」については、当初の見込みより自然減による人口減少が著しく進行しているうえ、「中心市街地共同住宅供給事業」が遅延したことで目標達成は困難になっている。また、中心市街地では一定の住宅新築が進んでおり、適当な宅地が少なくなっている状況がある。このため、東高浜地区密集整備事業の区域のほか、中心市街地の未利用地を活用した新たな宅地供給を促進し、「中心市街地新築住宅取得事業」や「空き家活用促進事業」などの居住、定住促進にむけたソフト事業を推進する。